

VD-rapport 5 december 2024

Detta är årets sista vd-rapport. I dessa jultider så är det alltid en hektisk period som fastighetsägare med beredskap inför snö, skottning, sandning, injustering av husens värme, kontroll av städning när det är slaskigt, utplaceringar av julbelysning på gårdar och att förebygga inför kyla när det gäller mekanik och elektronik.

Det är också en period av mätningar och summering av måluppfyllelse. Ser vi till året i stort har det varit ett stabilt och gediget arbetsår. Vi har uppnått målen för medarbetare, det ekonomiska målet och att Bergsjön fortsätter på en hög nivå och är i topp i koncernen. Vi har på detta sätt gjort allt vi kan för att få bort stadsdelen från Polisens lista, som kommer med en ny mätning nästa år. Energimålet verkar vi också uppnå (detta är oftast en svårare beräkning än vad man kan tro). Vi går svagt fram på kund men når inte målet. Det gör vi inte heller på produkten som backar två tiondelar och alltså inte når målet. Den preliminära måluppfyllelsen är att vi klarar fyra av sex övergripande mål.

Just kundundersökningen kommer presenteras på styrelsemötet. Det som är extra roligt är att vi fick en jätteökning i svarsfrekvens och det är vi tacksamma för. Det ger oss tillförlitligt underlag när vi bryter ner materialet och analyserar det hus för hus. Även fritextsvar är många och ska analyseras bättre än tidigare. Att bolaget ökar i serviceindex (som är Aktivbos huvudindex) för sjunde året i rad är positivt och ett kvitto på att vi har en bra basleverans, men som kan bli ännu bättre.

Alla arbetsgrupper jobbar nu vidare med medarbetarundersökningen. Målet är att hitta tre ordentliga förbättringsområden som man är överens om och som ska lösas under nästa år. Även i ledningsgruppen sker sådant arbete. Vi behöver utan att föregripa fokusera på samarbetet mellan avdelningarna och bena ut bra stafettväxlingar och bli mer teambaserade. Bolaget levererar väldigt bra men här finns en nivå till att tillvarata.

När det gäller processen framåt på Siriusgatan har vi haft ett första möte med Hyresgästföreningen. Mötet gick lugnt till väga, bra samtal och nytt möte är satt till den 10 december. Det hyresgästerna trycker på är att man ska ha råd att kunna bo kvar efter renoveringen. Vi har satt ihop en styrgrupp och den sitter jag själv i för att ha kontroll och styrning i detta projekt. Vi har en projektorganisation redo som ska jobba lokalt och i samverkan med förvaltningen. En kommunikationsplan som har tagits fram ska hålla ihop och se till att vi kontinuerligt informerar och för dialog med våra hyresgäster.

Denna vecka är det Orange Week där vi i hela koncernen manifesterar och synliggör våld i nära relationer och framför allt våld mot kvinnor. Varje år polisanmäls mer än 30 000 misshandelsfall och 14 procent av befolkningen har blivit utsatt för våld i nära relationer. Mörkertalet är dessutom stort. På Familjebostäder pågår mängder med aktiviteter i hela organisationen denna vecka där vi bjuder in hyresgäster för information och samtal. Plus att vi själva tar upp ämnet på arbetsplatsträffar och sprider budskapet vidare. Vi belyser tre fastigheter och jag själv deltog i en aktivitet i Kortedala. Här kan vi som bostadsbolag göra verklig skillnad i samverkan med andra aktörer.

Familjebostäder har huvudansvaret för Framtidens Bredband. Det är ett fibernät i och runt alla koncernens fastigheter som har byggts ut under 2000-talet. Just att vi äger detta nät gemensamt innebär att vi får in en hyra av den kommunikationsoperatör som driver nätet med olika tjänster och service. Vår roll kan liknas vid ”Banverket”, bolaget som äger rälsen. Nu står vi inför en förnyad upphandling och att Framtidens Bredband även ska ta ansvar för det tekniska nätet som Intraservice inte kan driva. Det tekniska nätet är det som hanterar elektroniska lås, larm, styrning av pumpar, fläktar, temperatur, driftövervakning etc. Allt som gäller husets teknik och inte berör hyresgästerna. Vi behöver inför detta skriva om samarbetsavtalet och ärendet återkommer till styrelsen. Det nya avtalet ska gälla i åtta år. Cirka 80 procent av våra hyresgäster använder fibernätet för sitt bredband. Konkurrensen bedöms öka på sikt av 5 G-nätet där fler lockas av mobila bredband.

De nio radhus vi köper från Egnahemsbolaget tillträds 1 december. I samband med övertagandet framkom att en av fastighetsbeteckningarna vi fått besked om var felaktig. Vi förvärvar Önnered 62:73 och inte Önnered 62:70 som angavs i ärendet. I övrigt är villkoren oförändrade.

Avslutningsvis så har rekryteringen av ny chef för stab/vice vd inletts. Vi har fått in väldigt många kvalificerade ansökningar och processen inleds omgående. Det är jag själv, HR-chef med assistans av HR-strateg som gör rekryteringen. Vi börjar brett med speedintervjuer och gör djupare intervjuer med fyra, fem kandidater. Sannolikt blir det två till tre som går vidare till Göteborgs Stads Assessment Centre och utifrån deras rekommendation gör vi egna bedömningar och kompletterande intervjuer. Målet är att ha det klart under slutet av januari med start första maj 2025.

Tack för ett fint styrelseår 2024 och även ert deltagande i Stadsrevisionen granskning av styrelsens styrning och upplevelse av styrelsearbete. Vi har fått återkoppling och ser inga omedelbara åtgärder mer än att jag i koncernen tar upp om uppsamlingsutbildningar för nya styrelseledamöter en gång per år.

Göteborg den 27 november 2024

Thorbjörn Hammerth